



MISE EN VENTE DU SITE HOSPITALIER DE L'ASBL CLINIQUE SAINT-PIERRE

Appel à manifestation d'intérêt

Référence du dossier	CSPO_AMI_001_2026
Date limite de remise des dossiers de manifestation d'intérêt :	Mercredi 1^{er} juillet 2026 à 10h00
Les dossiers de manifestation d'intérêt sont à transmettre par courriel à l'attention de :	christophe.arnould@cspo.be

1. PRÉAMBULE

La Clinique Saint Pierre est propriétaire d'un ensemble de parcelles et d'immeubles qui sont aujourd'hui affectés à l'exploitation d'un hôpital dénommé Clinique Saint Pierre Ottignies.

Compte tenu de l'exiguïté du site actuel et de l'évolution des normes hospitalières, la Clinique Saint-Pierre a entamé un processus de déménagement de l'ensemble de ses activités hospitalières vers un nouveau site situé sur le territoire de la Ville de Wavre à l'angle de la RN25 et de l'autoroute E411.

A la suite de ce déménagement, actuellement programmé courant de l'année 2031, l'affectation « équipement de santé » du site actuel deviendra obsolète et une nouvelle affectation, autre qu'hospitalière, devra être implantée afin de reconverter le site.

Dans ce contexte, la CSPO¹ souhaite d'ores et déjà organiser la cession de l'ensemble des droits immobiliers qu'elle détient sur son site, à l'exception de l'immeuble dit « aile 1000 » dont elle conservera la propriété et qui sera principalement affecté à usage de Polyclinique.

Le présent appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans ce cadre et constitue la première phase du processus de mise en vente du site.

Il a pour objet de présenter brièvement le site et ses principales caractéristiques urbanistiques, mais aussi de préciser les modalités concrètes de remise d'un « dossier de manifestation d'intérêt » par les candidats acquéreurs – préalable indispensable dès lors que seules les personnes ayant valablement déposé ce « dossier de manifestation d'intérêt » - répondant aux conditions contenues dans le présent document – se verront communiquer, par la suite, le dossier de mise en vente du site, et seront appelés, le cas échéant, à déposer une offre d'achat aux conditions qui seront définies dans le dossier de mise en vente.

Pour autant que de besoin, il est rappelé que pareille opération immobilière à caractère privé n'est pas régie par la réglementation sur les marchés publics, mais la CSPO a néanmoins souhaité organiser une mise en concurrence transparente, basée sur des informations, des éléments d'appréciation et des exigences claires, identiques pour tous les candidats intéressés, procédure ayant pour objectif de mettre les organes compétents de la CSPO en mesure de choisir en connaissance de cause la meilleure offre.

¹ Sous cette appellation générale, sont visées pour les besoins du présent appel à manifestation d'intérêt, l'asbl CSPO.

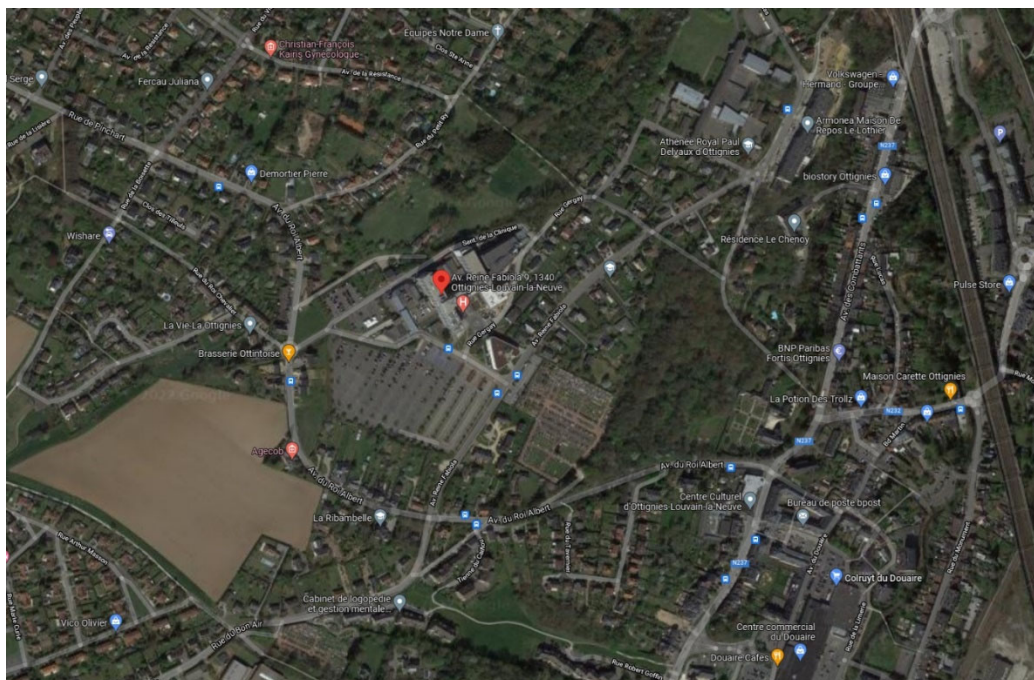
2. OBJET DE LA VENTE

2.1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU SITE

La propriété se situe avenue Reine Fabiola 9-17 à 1340 Ottignies.

Le site est localisé en zone urbaine sur la commune d'Ottignies LLN.

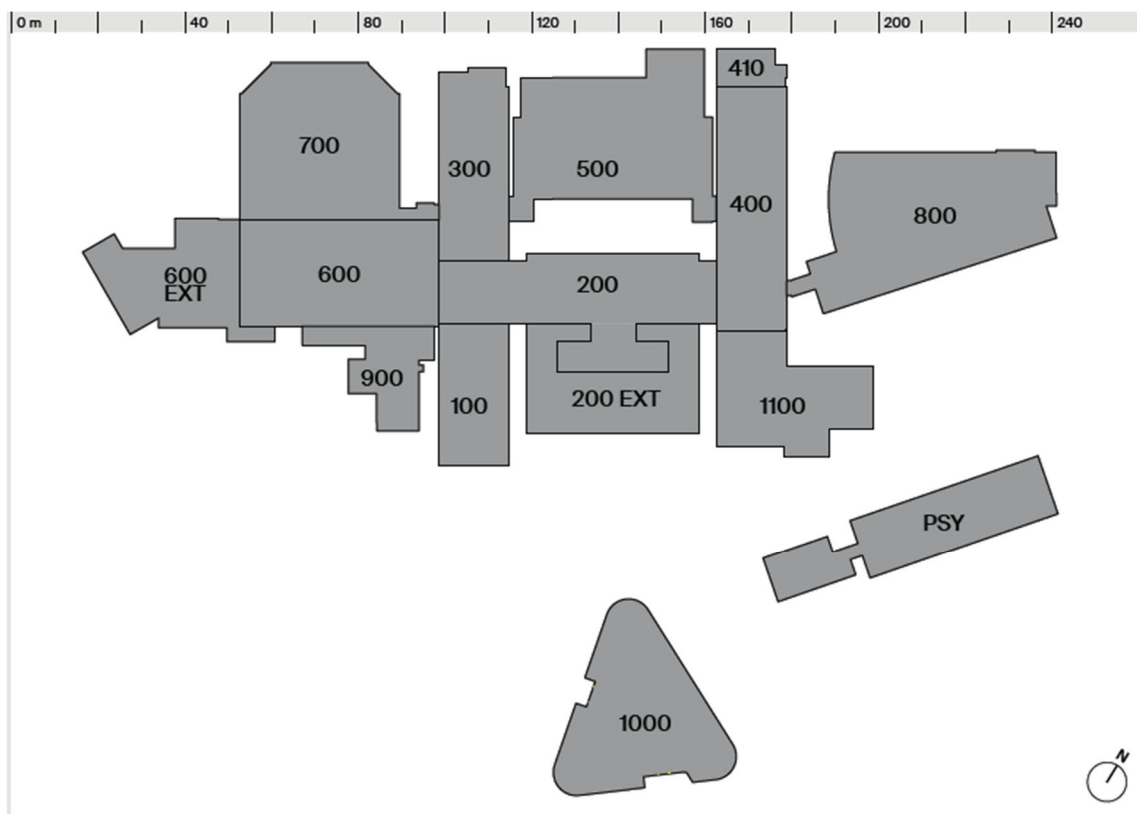
L'environnement immédiat est essentiellement occupé par des logements :



Le complexe hospitalier actuel et ses constructions annexes développent une superficie construite de +/- 54.000 m² sur un ensemble de 3 parcelles d'une contenance totale de +/- 77.146 m² :



Le complexe hospitalier est divisé en plusieurs ailes, représentées au schéma synthétique suivant :



- Aile 100 : chambres et cabinets
- Aile 200 : chambres et cabinets
- Aile 200 EXT : entrée principale
- Aile 300 : chambres et cabinets
- Aile 400 : chambres et cabinets
- Aile 410 : circulation verticale, vestiaires
- Aile 500 : cafétéria, service soins intensifs
- Aile 600 : urgences et consultations
- Aile 600 EXT : accès des urgences
- Aile 700 : salles opératoires
- Aile 800 : cabinets, piscine, réhabilitation, etc.
- Aile 900 : radiothérapie
- Aile 1000 : bureaux administratifs
- Aile 1100 : cabinets, service dialyse, etc.
- Aile PSY : pavillon du service psychiatrie

Toutefois, restera propriété de la CSPO l'immeuble dit « aile 1000 », qui sera affecté à usage de Polyclinique.

3. CONTEXTE URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

3.1. CONTEXTE URBANISTIQUE

Dans une perspective purement informative, sans souci d'exhaustivité, sont mis en évidence les quelques éléments suivants :

Les parcelles sont inscrites au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 mars 1979 (M.B., 22 septembre 1979) :

- La parcelle est majoritairement affectée en zone de "services publics et équipements communautaires"
- Le parking est partiellement en zone "d'habitat" ;
- Le bas de la vallée est affecté en "espaces verts".



3.2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Les parcelles ne sont pas reprises dans un périmètre Natura 2000.

Aucun arbre remarquable ou haie remarquable n'est à répertorier sur le site.

Le site n'est pas visé par la carte des aléas d'inondation.

En revanche, le site est repris en couleur pêche à la banque de données d'état des sols (BDES), ce qui signifie que des démarches de gestion de sols ont été réalisées ou doivent être réalisées.



La CSPO a notamment obtenu un permis d'environnement en 2007 qui visait un certain nombre d'installations classées dont celle reprise à la rubrique 74.81.01.03 de l'annexe I de l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées. Cette rubrique vise « *les activités photographiques* » et plus spécifiquement « *le laboratoire pour le traitement ou le développement de surfaces photosensibles à base argentique lorsque la surface annuelle traitée est supérieure à 5.000 m² dans les cas autres que de nature industrielle (radiographie médicale, art graphique, photographie, cinéma,...)* ».

Cette installation nécessite un permis d'environnement (classe 2) et présente un risque pour le sol.

Une étude d'orientation -décret sols - réalisée en 2023 par le bureau SolEx, expert en dépollution des sols, conclut « qu'aucune pollution n'a été trouvée au droit des différentes sources potentielles de pollution présentes sur le terrain ».

4. CONDITIONS PARTICULIÈRES DU PRÉSENT APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

4.1. DÉLAI DE DÉPÔT DES DOSSIERS DE MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Les dossiers de manifestation d'intérêt, répondant aux conditions définies ci-après, devront être déposés au plus tard pour le **Mercredi 1^{er} juillet 2026 à 10h00**, ce par courriel adressé à Mr. Christophe ARNOULD - christophe.arnould@cspo.be.

4.2. CONTENU DES DOSSIERS DE MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Outre une lettre de candidature, le dossier de manifestation d'intérêt devra contenir un dossier de présentation du candidat acquéreur, décrivant brièvement son expérience professionnelle (pour le texte taille de police 11 et les éventuelles illustrations, graphiques... : maximum 10 pages A4 recto simple).

Le cas échéant, si le dossier de manifestation d'intérêt est introduit par un groupement d'opérateurs économiques, ce dossier de présentation devra porter sur l'ensemble des membres du groupement.

En outre, les personnes intéressées devront joindre à leur dossier de manifestation d'intérêt la présentation d'au moins **une référence** relative à la commercialisation / développement d'un projet immobilier comprenant au minimum **350 logements**, réalisée dans les **dix (10) dernières années** (pour le texte taille de police 11 et les éventuelles illustrations, graphiques... : maximum 20 pages A4 recto simple).

En cas de groupement d'opérateurs économiques, il n'est pas autorisé de cumuler plusieurs références en vue d'atteindre l'exigence minimale visée ci-avant.

Cette condition est émise **à peine d'irrecevabilité** du dossier de manifestation d'intérêt ; en conséquence, les candidats ayant déposé un dossier de manifestation d'intérêt mais n'y ayant pas joint la référence demandée – ou ayant joint une référence ne répondant pas aux exigences minimales énoncées – ne se verront pas invités à poursuivre la procédure de mise en vente du site, et ne recevront donc pas copie du dossier de mise en vente.

4.3. BRÈVES CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA SUITE DE LA PROCÉDURE

Les dossiers de manifestation d'intérêt seront analysés par la CSPO, en vue de vérifier que ceux-ci répondent aux conditions définies à l'article 4.2 du présent document.

L'ensemble des personnes ayant remis un dossier de manifestation d'intérêt conforme aux exigences se verront par la suite remettre copie du dossier de mise en vente du site, qui comprendra les conditions relatives au dépôt d'une offre d'acquisition du site, ainsi qu'un accès à la base de données documentaires disponible.

Sans s'avancer plus que nécessaire à ce stade sur la procédure qui sera suivie à cet effet, la CSPO souligne déjà les éléments de procédure suivants :

- Les personnes intéressées, qui auront reçu copie du dossier de mise en vente du site, devront déposer une offre d'acquisition dans un délai de trois (3) à quatre (4) mois à compter de la réception dudit dossier.
 - Un récépissé de dépôt sera remis à l'offrant contre dépôt de son dossier.
 - L'offrant sera engagé par son offre pour une période de **6 mois**.
 - La CSPO, son équipe d'étude et son conseil juridique procéderont à l'examen approfondi des offres.
 - A l'issue de cette analyse, la CSPO informera l'ensemble des offrants en leur précisant si leur offre a été retenue ou non en tant que « *preferred bidder* » pour la phase de négociation.
 - Pour cette phase de négociation, seules un nombre restreint d'offres seront sélectionnées.
 - Elle prendra fin par la signature d'un compromis de vente sous seing privé dûment approuvé au préalable par les organes compétents de la CSPO.
 - L'acte authentique formalisant le contenu du compromis sera ensuite finalisé entre parties.

4.4. BRÈVES CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU PRIX

Les attentes de la CSPO en matière de prix de vente seront détaillées dans le dossier de vente du site. Toutefois, à ce stade, elle entend d'ores et déjà préciser que des **garanties** seront sollicitées dans le chef du futur acquéreur, dès lors que le produit de la vente du site sera réinjecté dans le développement du nouvel hôpital de Louvranges.

4.5. PORTÉE DE LA PRÉSENTE

Le présent appel à manifestation d'intérêt n'engage aucunement la CSPO, qui se réserve le droit, à tout moment et sans préavis formel :

- de modifier, suspendre ou annuler/abandonner la procédure ainsi que de rompre toute négociation qui serait entamée, sans indemnité ;
- de rejeter, à sa seule discrétion, toute offre sans avoir à justifier un tel refus ;
- de céder des droits sur tout ou partie du site.

La CSPO n'est pas responsable vis-à-vis des candidats acquéreurs résultant d'un amendement, d'une suspension, d'une annulation ou d'une fin de procédure ou du rejet de leur dossier de manifestation d'intérêt.

Par l'émission d'un dossier de manifestation d'intérêt, le candidat acquéreur accepte expressément les conditions faisant l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt.

Les informations contenues au sein du présent dossier et ses annexes sont données à titre informatif uniquement et ne peuvent engager la responsabilité de la CSPO.

5. JURIDICTIONS COMPÉTENTES

Seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Nivelles seront compétents pour se prononcer sur n'importe quel litige découlant du présent appel à manifestation d'intérêt.